

建物概要							
建物名称	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	敷地面積	3,121	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	神奈川県横浜市	建築面積	1,965	m ²	評価の実施日	2025年4月8日	
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	17,144	m ²	作成者	小川 裕史郎	
建物用途	共同住宅	階数	地上13F		不動産評価員番号	㊦-001062-27	
竣工年月	2008年2月21日	構造	RC造、一部S造		確認日	2025年4月8日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	608	人	確認者	小川 裕史郎	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	㊦-001062-27	

評価結果

71.4 /100

合計

(得点 / 満点)

S ランク:★★★★★ 78

A ランク:★★★★★ 66

B+ランク:★★★★ 60

B ランク:★★ 50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

ホールライフカーボンの評価

評価しない

取組項目数: A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

C1-C4

★★★★★

1. エネルギー／温暖化ガス		指標（※は参考値）		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	加点 1	根拠等 ：省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー（目標値）	269 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位（計算値） 根拠等 実績値一覧参照	一次エネルギー（計画値） 二次エネルギー（*） GHG排出量（*）	272.1 MJ/m ² ・年 27.9 kWh/m ² ・年 12.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値） 根拠等 エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー＝一次エネルギー／9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh（電気）	共用部の評価 一次エネルギー（実績値） 二次エネルギー（*） GHG排出量（*）	272.1 MJ/m ² ・年 27.9 kWh/m ² ・年 12.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー（仕稼評価） 根拠等 （3） 専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー（間接利用） 根拠等 導入なし	利用率	0.0 %
24.0	30.0	合計		

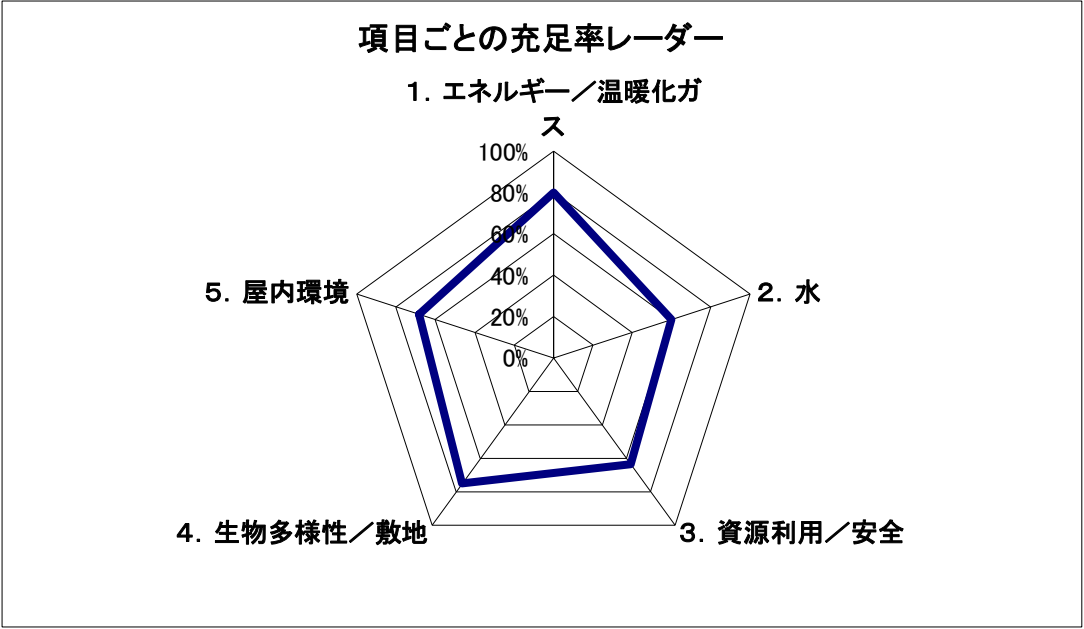
2. 水		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	20.8 L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 取組なし	取組数	0 項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 実績値一覧参照	水使用量(実績値)	21.0 L/m ² ・年
6.0	10	合計		

3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目		
適合		根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等 新耐震基準に適合	なし
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
5.0		① 躯体材料	用いていない	
2.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
	加点 1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
5.0	5	根拠等 1)、2)	取組数	2 ポイント
1.7	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
4.0		根拠等 劣化対策等級3	経過年数＋今後の想定耐用年数	75 年
1.0		3.4 主要設備機器の更新必要間隔／設備の自給率向上／維持管理／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
1.0		根拠等 計算式より	更新年数の平均値	21 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
1.0		根拠等 取組なし	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.3 維持管理		
1.0		根拠等	維持管理に関する取組数	ポイント
12.8	20	3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等		
		合計		

4. 生物多様性・敷地		指標	評価値
評価 適合	最大加点	必須項目 特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	
		根拠等 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	
(4.2対象外の場合は点数を倍)		根拠等 1) _ (3)	
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	
対策不要は対象外		根拠等 土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	
		根拠等 バス停: 本牧原 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 リスクの合計数2種	リスクの合計数
15.0	20	合計	2 種類

5. 屋内環境				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	評価項目	指標	評価値
適合		必須項目	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等	質問票への適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.7	3	5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	計算式より	開口率	23.7 %
3.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等	星光利用設備がある	星光利用設備	1 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室の自然換気開口がある		
3.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高2.4m以上、かつサッシ高2.2m以上	天井高	2.4 m以上
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	居室に冷暖房装置を実装している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	化学汚染物質を抑える建材を使用している		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	エントランスセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視		
13.7	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)		指標	評価値	
	5	根拠等	取組数	A1-A5	項目
				B6-B7	項目
				B1,B3-B5	項目
				C1-C4	項目



環境性能の特徴

- ・エネルギー、水使用量の計算値／実績値が高得点であり、省エネルギー性能が高い
- ・新耐震基準を満たしている
- ・劣化対策に優れ、長い耐用年数が期待できる
- ・公共交通機関の近接性が高く、利便性が高い
- ・冷房換気性能が高く、屋内環境が優れている